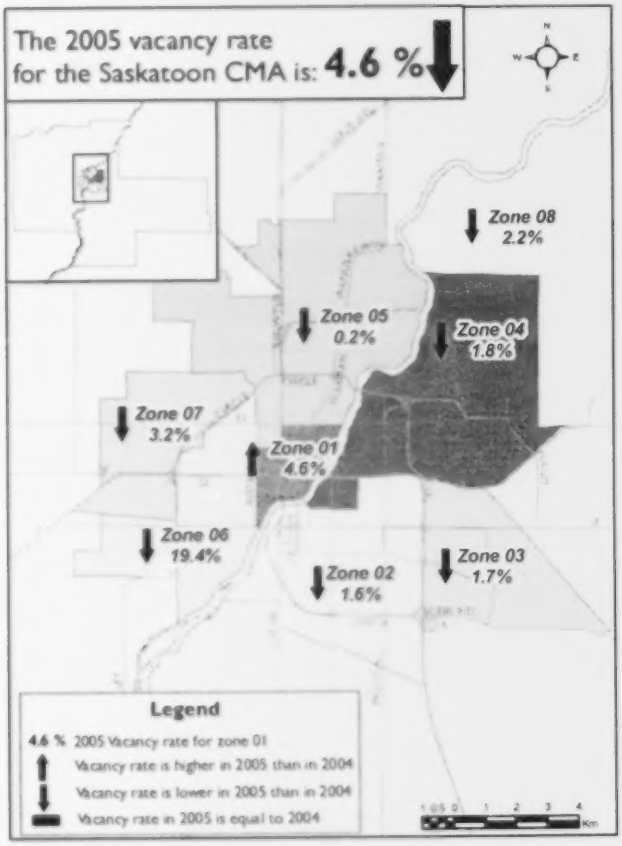
RENTAL MARKET REPORT

SASKATOON CMA

OCTOBER 2005

Vacancy rate in Saskatoon declines to 4.6 per cent

- The vacancy rate for Saskatoon's privately-initiated apartment buildings with three or more units declined by 1.7 percentage points to 4.6 per cent compared to 6.3 per cent in the 2004 survey. The Saskatoon CMA has the third highest vacancy rate in Canada and is almost two percentage points higher than the National average.
- The average rental rate for one bedroom suites is now $477, up five dollars monthly from the 2004 survey, while two bedroom suites now have average rent of $584 monthly, up four dollars monthly from the level recorded in 2004.


The 2005 vacancy rate for the Saskatoon CMA is: 4.6 %
Zone 08 2.2%
Zone 05 0.2%
Zone 04 1.8%
Zone 07 3.2%
Zone 01 4.6%
Zone 06 19.4%
Zone 02 1.6%
Zone 03 1.7%
Legend
4.6 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
Km

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Saskatoon average vacancy rate dips due to employment gains and in-migration
2 Wide variation in average vacancy rate across the city
2 Number of suites available declines
3 Average rents increase modestly or fall from 2004 levels

Rental Market Outlook

3 Vacancy rate rises to five per cent in 2006
3 Potential for rent increases restrained by plentiful supply
4 Relatively low rates a boon to property owners
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Saskatoon average vacancy rate dips due to employment gains and in-migration

Canada Mortgage and Housing Corporation's annual rental market survey found the average vacancy rate in Saskatoon's privately-initiated apartment buildings with three or more units declined by 1.7 percentage points to 4.6 per cent compared to 6.3 per cent in the 2004 survey. These survey results reversed the increase that occurred in the 2003 and 2004 surveys when average vacancy increased by close to two percentage points and gave Saskatoon one of the highest average vacancy rates in Canada. Notwithstanding the decline, the 2005 survey indicates the Saskatoon CMA has the third highest average vacancy rate in Canada and is almost two percentage points higher than the National average.

The sharp decline in the average vacancy rate is a result of in-migration arising from rapid employment growth seen in 2005. Another factor has been the removal of some west side apartment projects from the survey while they undergo renovation. Other projects have been removed from the survey universe due to conversion to condominium but, as some of these units have been purchased for rental investment, they may still be part of the rental inventory through the secondary rental market.

Wide variation in average vacancy rate across the city

The Saskatoon rental market continued to be characterized by a wide variation in average vacancy rate across the city. The average vacancy rate for all types of suites was as high as 19.4 per cent in the Southwest survey zone and as low as 0.2 per cent in the North survey zone. All types of one bedroom suites saw an average vacancy rate of 3.3 per cent, down 1.5 percentage points from that seen in 2004. The overall vacancy rate for all types of two bedroom suites was 5.3 per cent, down 1.9 percentage points from the 2004 figure. The small inventory of apartments with three or more bedrooms declined 1.1 percentage points to an average vacancy of 8.1 per cent.

A high average vacancy rate persisted in Saskatoon Southwest. Projects in this zone saw a slight decline in average vacancy to 19.4 per cent compared to 20.3 per cent in 2004. Although this rental market survey zone captures 13 per cent of the rental universe surveyed, 56 per cent of the vacant units were found here. Statistics Canada's 2001 Census found neighbourhoods in Saskatoon Southwest have a high proportion of young people with low average household income. Research by both CMHC and Statistics Canada indicate young, lower income households tend to be highly mobile, resulting in a tendency to higher average vacancy in apartment projects in zones where young people predominate.

The lowest average vacancy rate was found in the Saskatoon North survey zone where average vacancy declined from 3.8 per cent in 2004 to 0.2 per cent in this latest survey. These results represent another reversal from the 2004 survey results similar to the reversal seen in Saskatoon West. Our research suggests projects in the North survey zone experienced in-migration from other Saskatoon neighbourhoods as well as areas outside the city.

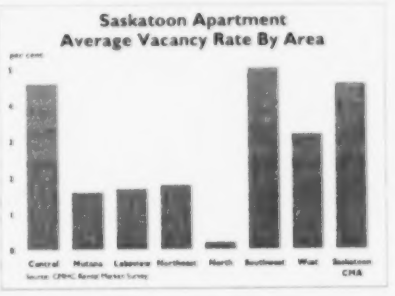
Saskatoon West zone saw a drop in the average vacancy rate of 8.5 percentage points to an average vacancy rate of 3.2 per cent. Much of the decline can be attributed to the removal of a large number of suites from the survey that were under renovation and therefore considered to be unmarketable at the time of the survey. We expect these suites will have completed their renovation by the time of the next survey and again be included.

Also in the West survey zone, there was another group of suites removed due to condominium conversion. As stated previously, condominium conversion does not necessarily mean a suite is no longer being rented. Research has shown these units may be sold as investment property and continue to be part of the rental inventory, though not tracked by the Rental Market Survey.

The Saskatoon Central or downtown zone saw a significant increase in the average vacancy rate. All suite types, except one bedroom suites, recorded an increase in the average vacancy rate. The supply of various forms of senior's housing (assisted-living rental or condominium) has increased in the last three years. Evidently, this competition has drawn seniors away from the existing rental housing stock.

Number of suites available declines

As in 2004, landlords were again asked questions relating to the availability of suites. A rental unit is considered available if the unit is vacant, or the existing tenant has given or received official notice to move and a new tenant has not signed a lease. The results of the survey revealed that in Saskatoon the availability rate in October 2005 was 6.7 per cent, down almost two percentage points from the 2004 survey and more than two percentage points higher than the 2005 average vacancy rate.



Average rents increase modestly or fall from 2004 levels

Saskatoon landlords and tenants saw little change in the average rent charges in this 2005 survey. Although average vacancy rates have declined from the high levels seen in 2004, property owners and landlords do not have the confidence to secure rental increases sufficient to compensate for rising operating and maintenance costs. The average rental rate for one bedroom suites is now $477, up five dollars monthly from the 2004 survey, while two bedroom suites now have average rent of $584 monthly, up four dollars monthly from the level recorded in 2004.

The highest average one bedroom rent of $489 was found in the Saskatoon Southeast rental market zone. The Northeast zone recorded a slightly lower average one bedroom rent of $488 monthly. Both areas experience high demand from students wishing to be close to university. The newer rental product in the southeast allows higher average rents. Another area with a relatively high average rent for one bedroom apartments of $487 per month was found in the North Saskatoon survey zone. This area benefits from being in close proximity to many manufacturing employers in the north end of Saskatoon.

Average rent for one bedroom suites in the Southwest rental market survey zone declined slightly from $380 monthly to $378 monthly. A large proportion of rental housing units in the Southwest zone neighbourhoods were built in the period 1970 to 1979. Maintenance and operating costs would be relatively high for structures of this age, yet household incomes are low. As tenant income is low, it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising operating and maintenance costs. Thus, property deterioration would contribute to higher vacancy and lower gross revenues.

The highest two bedroom rents were found in Saskatoon centre rental market survey zone where average rents were $677 monthly. Many projects in the Saskatoon downtown are concrete high-rise housing forms which tend to be popular with seniors and employees at the two hospitals and many offices in the city centre.

Supplementary questions of property owners and managers reveal that close to nine per cent of the buildings surveyed utilize some kind of incentive to encourage new tenants and retain existing tenants. Rent incentive use is down from the 13 per cent seen last year perhaps due to the strong economic conditions that currently exist in Saskatoon. The highest incidence of incentive use occurs in the West and Southwest survey zones. We expect the use of rental incentives will see further declines as rental demand stabilizes.

Rental Market Outlook

Vacancy rate rises to five per cent in 2006

CMHC forecasts an average vacancy rate of 5.0 percent in 2006. There are a number of conflicting factors which must be weighed when considering the direction of average vacancy rates in 2006.

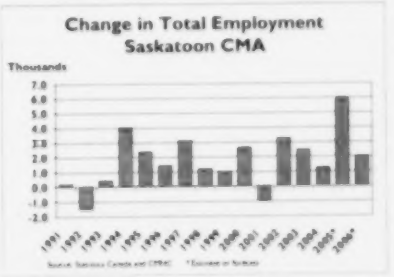
Employment growth ensures new household growth by encouraging in-migration. In-migrants typically choose to rent for a period of time before entering the ownership market. Saskatoon has seen one of its strongest years of job growth on record. Our forecast calls for average employment growth to reach 129,400 employed in 2005. Employment will grow by a more modest (but still healthy) 2,600 additional employed in 2006. The lagged positive effects of employment growth from 2005 and new employment growth in 2006 will encourage in-migration of rental households.

Mortgage rates will remain low in 2005 and rise moderately in 2006. Notwithstanding this modest rise in mortgage interest rates, this factor, combined with price increases in both the new and resale markets, will discourage some tenants from seeking homeownership further supporting rental demand.

Higher mortgage rates and prices will not completely counter the continued movement of renters to homeownership. The reintroduction of projects currently under renovation will also lead to some upward pressure on average vacancy. High vacancy rates in the Southwest have been shown to be persistent and properties currently under renovation may be in their rent-up stage at the time of the next survey having a further upward effect on the average vacancy rate.

Potential for rent increases restrained by plentiful supply

The competitive nature of the rental market produced by a plentiful supply of rental property and the availability of relatively inexpensive resale housing will restrain potential rent gains in 2005. Operating and maintenance costs are increasing for all types of rental housing but the ability to obtain rent increases and the level of rent increases will depend on the household income in the area of the city where the project is located.



Relatively low rates a boon to property owners

Tame inflation and a strong Canadian dollar vis-à-vis the U.S. dollar will restrain the size and speed of Canadian interest and mortgage rate increases in 2006. Relatively low mortgage rates will be a boon to property owners allowing them to financially restructure their projects, buy new projects and renovate existing projects to improve their marketability.

ASK CMHC!

Now you can keep on top of Canada's housing market with CMHC.

Absolutely **FREE!**

NATIONAL OVERVIEW

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

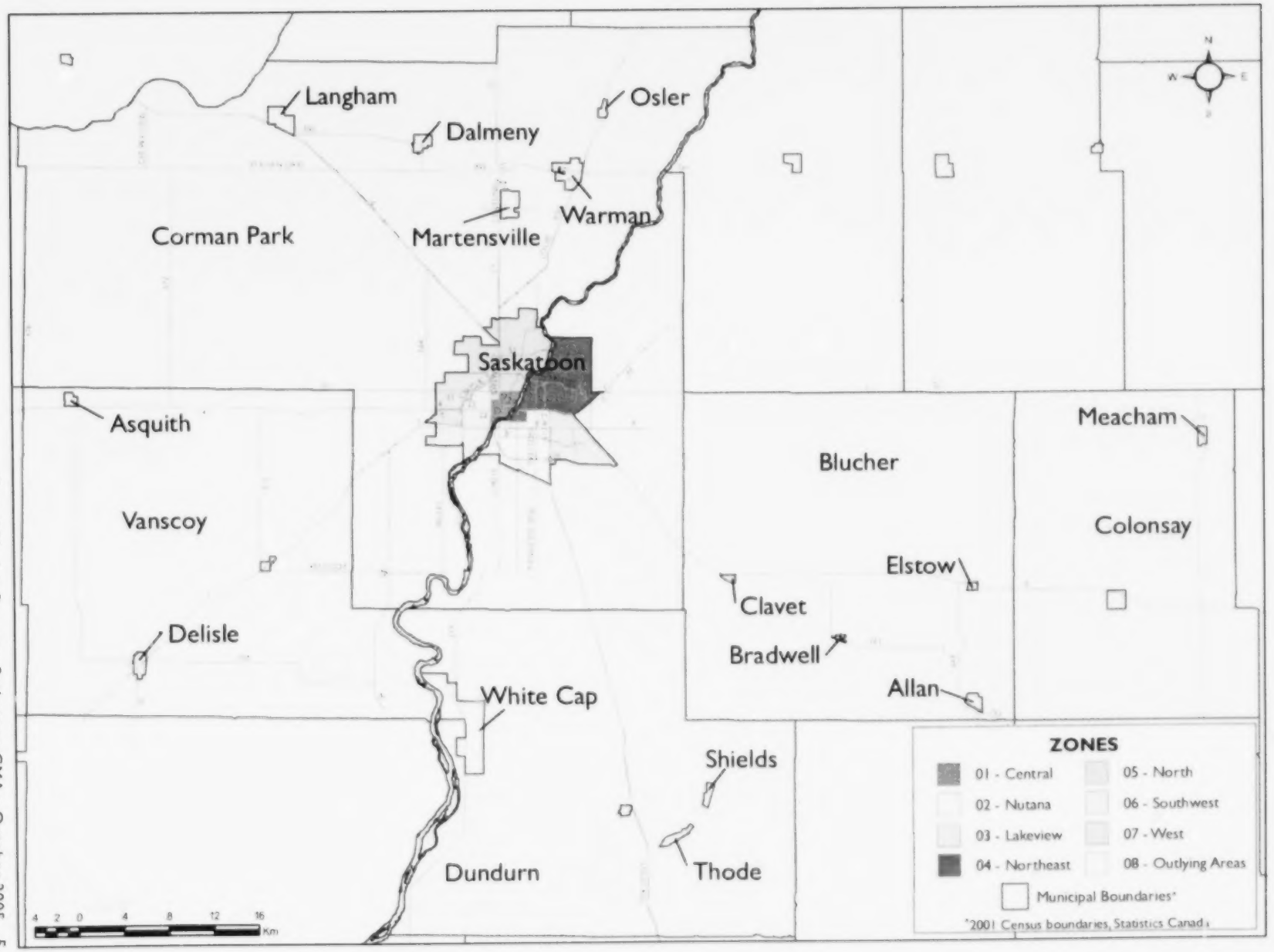
Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

[1] *Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.*


Langham
Osler
Dalmeny
Warman
Martensville
Corman Park
Saskatoon
Asquith
Meacham
Blucher
Vanscoy
Colonsay
Elstow
Clavet
Delisle
Bradwell
White Cap
Allan
Shields
Dundurn
Thode
N
W
E
S
ZONES
01 - Central
02 - Nutana
03 - Lakeview
04 - Northeast
05 - North
06 - Southwest
07 - West
08 - Outlying Areas
Municipal Boundaries*
*2001 Census boundaries, Statistics Canada
4 2 0 4 8 12 16
Km

ZONE DESCRIPTIONS - SASKATOON CMA	
Zone 1	**Central** - Census tracts: 000.00, 007.00, 008.00, 015.00, 016.00.
Zone 2	**Nutana** - Census tracts: 000.00, 001.00, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 009.00, 010.00, 011.01, 011.02, 011.03.
Zone 3	**Lakeview** - Census tracts: 000.00, 012.01, 012.02, 012.03, 012.04, 012.05.
Zone 4	**Northeast** - Census tracts: 000.00, 013.01, 013.02, 013.03, 013.04, 014.00.
Zone 5	**North** - Census tracts: 000.00, 020.00, 021.01, 021.02, 021.03, 021.04, 021.05, 022.00.
Zone 6	**Southwest** - Census tracts: 000.00, 005.00, 006.01, 006.02, 017.00, 019.00.
Zone 7	**West** - Census tracts: 000.00, 006.03, 006.04, 018.01, 018.02, 018.03, 018.04, 018.05.
Zones 1-7	**Saskatoon City**
Zone 8	**Outlying Areas** - Census tracts: 000.00, 100.00, 101.00, 102.01, 102.02, 103.00, 104.00, 105.00, 110.00.
Zones 1-8	**Saskatoon CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	4.8	6.3	2.5	2.2	2.4	5.4	2.3	44.4	2.6	4.6
Zone 2 - Nutana	3.7	1.3	3.0	1.7	2.3	1.4	0.0	**	2.7	1.6
Zone 3 - Lakeview	3.4	0.0	2.8	0.6	2.9	2.3	0.7	0.0	2.7	1.7
Zone 4 - Northeast	1.3	1.2	1.9	1.0	3.0	2.4	8.3	0.0	2.7	1.8
Zone 5 - North	0.0	0.0	2.1	0.4	5.2	0.1	0.0	0.0	3.8	0.2
Zone 6 - Southwest	26.4	23.8	15.0	16.0	23.4	22.3	21.2	15.1	20.3	19.4
Zone 7 - West	16.7	0.0	10.3	1.5	12.6	3.9	9.5	3.8	11.7	3.2
Saskatoon City (Zones 1-7)	5.6	4.4	4.8	3.3	7.2	5.3	9.4	8.2	6.3	4.6
Zone 8 - Outlying Areas	**	**	5.3	0.0	8.0	2.0	0.0	4.3	5.4	2.2
Saskatoon CMA	**5.6**	**4.4**	**4.8**	**3.3**	**7.2**	**5.3**	**9.2**	**8.1**	**6.3**	**4.6**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	373	377	517	521	673	677	710	**
Zone 2 - Nutana	365	366	467	475	593	600	748	**
Zone 3 - Lakeview	376	376	483	489	595	599	695	698
Zone 4 - Northeast	397	394	488	488	645	646	**	773
Zone 5 - North	411	429	483	487	577	575	630	656
Zone 6 - Southwest	315	312	380	378	459	455	536	525
Zone 7 - West	396	403	469	475	545	552	595	603
Saskatoon City (Zones 1-7)	372	374	472	478	582	585	630	630
Zone 8 - Outlying Areas	**	**	**	**	**	**	**	**
Saskatoon CMA	**372**	**374**	**472**	**477**	**580**	**584**	**628**	**629**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Central	17	268	30	1,339	57	1,050	20	45	124	2,702
Zone 2 - Nutana	3	244	31	1,805	24	1,672	**	**	60	3,791
Zone 3 - Lakeview	0	28	3	499	33	1,407	0	145	36	2,079
Zone 4 - Northeast	1	84	5	478	18	740	0	44	24	1,346
Zone 5 - North	0	23	2	504	1	734	0	17	3	1,278
Zone 6 - Southwest	10	42	111	695	240	1,076	32	212	393	2,025
Zone 7 - West	0	22	7	462	44	1,133	9	240	60	1,857
Saskatoon City (Zones 1-7)	31	711	189	5,782	417	7,812	63	773	700	15,078
Zone 8 - Outlying Areas	**	**	0	19	1	50	1	23	2	93
Saskatoon CMA	**31**	**712**	**189**	**5,801**	**418**	**7,862**	**64**	**796**	**702**	**15,171**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	6.8	8.6	4.7	4.6	4.2	7.6	7.0	46.7	4.8	6.9
Zone 2 - Nutana	6.9	4.0	4.6	3.6	4.5	3.9	1.3	**	4.6	3.8
Zone 3 - Lakeview	6.9	3.6	4.7	2.4	5.5	4.3	4.6	0.0	5.3	3.5
Zone 4 - Northeast	1.3	1.2	2.9	1.7	4.3	4.5	10.4	0.0	3.9	3.1
Zone 5 - North	8.0	0.0	4.4	2.6	8.3	2.5	5.9	23.5	6.8	2.7
Zone 6 - Southwest	33.4	31.0	16.5	18.0	25.9	24.2	22.2	17.5	22.4	21.5
Zone 7 - West	20.0	9.1	13.9	4.1	14.6	5.6	11.9	5.8	14.1	5.3
Saskatoon City (Zones 1-7)	8.5	7.0	6.7	5.3	9.5	7.4	11.8	10.2	8.5	6.7
Zone 8 - Outlying Areas	**	**	5.3	15.8	8.0	12.0	13.0	8.7	8.6	11.8
Saskatoon CMA	**8.5**	**7.0**	**6.7**	**5.3**	**9.5**	**7.4**	**11.8**	**10.1**	**8.5**	**6.7**

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Saskatoon CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon CMA										
Pre 1940	**	**	5.7	4.5	3.2	2.5	**	**	5.9	4.9
1940 - 1959	3.2	4.9	2.5	2.9	9.9	7.3	10.9	12.3	4.8	4.8
1960 - 1974	5.1	3.3	4.1	3.5	5.5	4.5	12.0	2.0	4.9	3.9
1975 - 1989	5.6	4.0	5.6	2.9	8.5	5.6	8.6	9.2	7.6	5.0
1990 - 1999	n/u	n/u	0.0	3.4	0.0	1.6	9.5	0.0	1.6	1.9
2000+	n/u	n/u	0.0	5.9	0.0	8.0	**	**	0.0	7.7
Total	5.6	4.4	4.8	3.3	7.2	5.3	9.2	8.1	6.3	4.6

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Saskatoon CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon CMA								
Pre 1940	**	**	455	472	538	572	**	**
1940 - 1959	353	358	415	420	544	545	742	752
1960 - 1974	367	368	462	470	585	594	700	**
1975 - 1989	402	403	482	485	569	569	614	611
1990 - 1999	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
2000+	n/u	n/u	634	635	748	741	**	**
Total	372	374	472	477	580	584	628	629

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Saskatoon CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon CMA										
3 to 5 Units	6.7	0.0	3.5	5.6	7.3	3.4	5.7	6.7	5.4	4.8
6 to 19 Units	6.9	5.7	4.6	4.4	8.9	5.9	5.8	9.6	6.6	5.3
20 to 49 Units	6.2	5.4	6.3	3.5	9.2	6.0	9.8	6.9	8.2	5.3
50 to 99 Units	2.9	0.0	3.6	0.2	2.2	3.4	13.3	13.3	3.3	2.5
100+ Units	**	**	1.0	2.1	0.4	3.8	**	**	0.6	3.0
Total	5.6	4.4	4.8	3.3	7.2	5.3	9.2	8.1	6.3	4.6

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Saskatoon CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon CMA								
3 to 5 Units	**	**	406	418	550	554	632	657
6 to 19 Units	346	348	428	437	530	536	642	636
20 to 49 Units	377	379	458	462	552	551	608	603
50 to 99 Units	406	403	534	533	653	660	660	677
100+ Units	**	**	625	628	751	760	**	**
Total	372	374	472	477	580	584	628	629

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Zone Saskatoon CMA

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	2.6	5.2	5.0	5.6	3.1	3.3	1.6	7.9	1.0	3.1
Zone 2 - Nutana	5.0	4.2	3.2	2.4	2.8	0.6	1.4	1.3	**	**
Zone 3 - Lakeview	**	**	3.5	1.1	2.5	1.6	3.3	0.6	**	**
Zone 4 - Northeast	1.5	3.1	2.7	0.9	4.0	1.4	1.5	3.0	n/u	n/u
Zone 5 - North	16.0	0.0	0.9	0.5	4.5	0.2	2.5	0.0	n/u	n/u
Zone 6 - Southwest	9.8	10.7	20.3	20.2	20.8	19.4	n/u	n/u	n/u	n/u
Zone 7 - West	**	**	13.2	4.4	12.3	3.8	**	**	**	**
Saskatoon City (Zones 1-7)	5.3	4.9	6.6	5.3	8.2	5.3	3.3	2.5	0.6	3.0
Zone 8 - Outlying Areas	6.9	3.4	5.0	2.5	**	**	n/u	n/u	n/u	n/u
Saskatoon CMA	**5.4**	**4.8**	**6.6**	**5.3**	**8.2**	**5.3**	**3.3**	**2.5**	**0.6**	**3.0**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Saskatoon CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon CMA										
LT $500	5.9	4.5	5.7	4.1	16.4	17.1	**	**	8.4	7.4
$500 - $549	**	**	4.9	1.5	11.1	3.5	24.0	11.7	9.7	3.3
$550 - $599	**	n/s	1.9	1.2	3.6	2.2	14.8	16.8	3.9	2.8
$600 - $649	**	n/s	**	**	5.3	1.4	2.8	10.2	4.6	2.5
$650 - $699	n/s	n/s	**	**	2.0	1.1	4.0	**	1.7	1.4
$700+	n/s	n/s	**	**	0.8	3.2	2.3	1.1	1.0	2.6
Total	5.6	4.4	4.8	3.3	7.2	5.3	9.2	8.1	6.3	4.6

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	n/u	n/u	**	**	14.8	0.0	12.5	**	11.6	0.0
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	4.1	0.6	6.8	0.0	5.3	0.3
Zone 3 - Lakeview	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 4 - Northeast	n/u	n/u	**	**	**	**	0.0	0.0	0.0	0.0
Zone 5 - North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	**	20.0	7.5	**	9.1	5.7
Zone 7 - West	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
Saskatoon City (Zones 1-7)	**	**	3.7	7.4	9.3	5.3	6.5	2.6	7.5	3.9
Zone 8 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	9.4	10.9	**	0.0	8.2	9.1
Saskatoon CMA	**	**	3.7	7.4	9.3	6.3	6.4	2.6	7.6	4.3

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	674	676	773	777
Zone 3 - Lakeview	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**
Zone 4 - Northeast	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - North	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 7 - West	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Saskatoon City (Zones 1-7)	**	**	456	441	595	619	673	695
Zone 8 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	516	520	**	672
Saskatoon CMA	**	**	456	441	582	601	671	694

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Central	n/u	n/u	**	**	0	24	**	**	0	35
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	1	171	0	161	1	340
Zone 3 - Lakeview	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 4 - Northeast	n/u	n/u	**	**	**	**	0	60	0	70
Zone 5 - North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	3	15	**	**	7	123
Zone 7 - West	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
Saskatoon City (Zones 1-7)	**	**	2	27	16	300	13	491	32	820
Zone 8 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	7	64	0	13	7	77
Saskatoon CMA	**	**	2	27	23	364	13	504	39	897

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Saskatoon CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Central	n/a	n/u	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	0.0
Zone 2 - Nutana	n/a	**	n/a	**	n/a	5.3	n/a	2.5	n/a	4.1
Zone 3 - Lakeview	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**
Zone 4 - Northeast	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	3.3	n/a	2.9
Zone 5 - North	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Zone 6 - Southwest	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	20.0	n/a	**	n/a	8.9
Zone 7 - West	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Saskatoon City (Zones 1-7)	n/a	**	n/a	11.1	n/a	8.0	n/a	5.1	n/a	6.5
Zone 8 - Outlying Areas	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	15.6	n/a	0.0	n/a	13.0
Saskatoon CMA	n/a	**	n/a	11.1	n/a	9.3	n/a	5.0	n/a	7.0

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Saskatoon housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

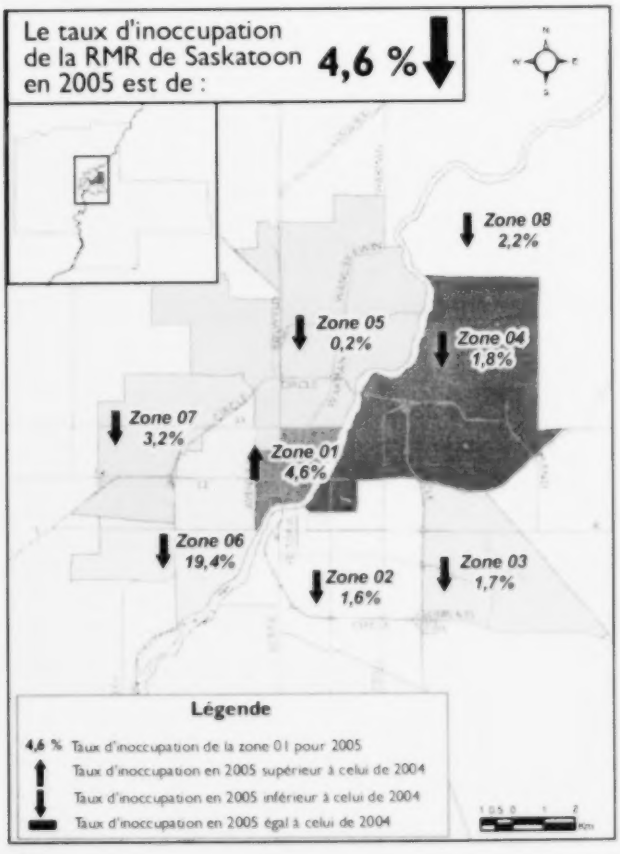
© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE SASKATOON
OCTOBRE 2005

Saskatoon : le taux d'inoccupation descend à 4,6 %

- À Saskatoon, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a régressé de 1,7 point de pourcentage, passant de 6,3 %, en 2004, à 4,6 %, cette année. La région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon se situe au troisième rang au pays pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs, et son taux dépasse la moyenne nationale de près de deux points de pourcentage.
- Le loyer mensuel moyen des logements de une chambre s'élève maintenant à 477 $, en hausse de cinq dollars par rapport à celui relevé en 2004. Dans le cas des appartements de deux chambres, il a progressé de 4 $ d'une année sur l'autre pour atteindre 584 $.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Saskatoon en 2005 est de : 4,6 %
Zone 08 2,2%
Zone 05 0,2%
Zone 04 1,8%
Zone 07 3,2%
Zone 01 4,6%
Zone 06 19,4%
Zone 02 1,6%
Zone 03 1,7%
Légende
4,6 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

2 Le taux d'inoccupation moyen diminue à Saskatoon en raison des gains aux chapitres de l'emploi et de l'immigration
2 Importantes variations du taux d'inoccupation moyen d'une zone à l'autre de la ville
2 Repli du nombre de logements disponibles
3 Loyers moyens : des légères augmentations ou des diminutions

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

3 Le taux d'inoccupation moyen montera à 5 % en 2006
4 L'offre abondante limitera la progression des loyers
4 Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

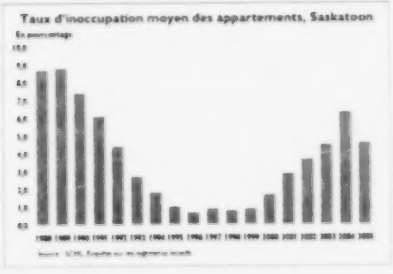
Canada

SCHL CMHC

Le taux d'inoccupation moyen diminue à Saskatoon en raison des gains aux chapitres de l'emploi et de l'immigration

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a régressé de 1,7 point de pourcentage, passant de 6,3 %, en 2004, à 4,6 %, cette année. Ces résultats renversent la tendance observée entre 2003 et 2004, période durant laquelle le taux était monté de près de deux points de pourcentage, portant ainsi Saskatoon aux premiers rangs des RMR canadiennes pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs. Malgré la baisse observée en 2005, la RMR de Saskatoon occupe la troisième place au pays, et son taux dépasse la moyenne nationale de près de deux points de pourcentage.

Le fort repli du taux d'inoccupation moyen est attribuable à l'accroissement du solde migratoire, par suite de l'expansion rapide de l'emploi en 2005. En outre, l'univers de l'Enquête a été réduit : certains ensembles d'habitation du secteur Ouest étaient en rénovation et certains immeubles ont été convertis en copropriétés. Toutefois, ces dernières ont pu être achetées par des investisseurs qui souhaitaient les donner en location; elles feraient donc partie du marché locatif secondaire et, par conséquent, du parc locatif.



Importantes variations du taux d'inoccupation moyen d'une zone à l'autre de la ville

Le marché locatif de Saskatoon se caractérise toujours par d'importantes variations du taux d'inoccupation moyen selon le secteur de la ville. Le taux d'inoccupation moyen, tous logements confondus, est compris dans une fourchette allant de 0,2 %, dans la zone d'enquête Nord, à 19,4 %, dans la zone Sud-Ouest. Dans la catégorie des appartements de une chambre, le taux moyen est descendu de 1,5 point de pourcentage par rapport à 2004 et s'est établi à 3,3 %. Dans le cas des appartements de deux chambres, il s'est fixé à 5,3 %, en baisse de 1,9 point en regard de l'année dernière. Enfin, le taux moyen des appartements de trois chambres ou plus, qui sont peu nombreux dans l'univers, a régressé de 1,1 point de pourcentage et s'est élevé à 8,1 %.

Le taux d'inoccupation moyen est demeuré haut dans le Sud-Ouest de Saskatoon. Il s'est toutefois légèrement replié, passant de 20,3 %, en 2004, à 19,4 %, cette année. Cette zone représente 13 % du parc locatif visé par l'Enquête, mais 56 % des logements vacants s'y trouvent. Selon les données du Recensement de 2001 de Statistique Canada, les quartiers du Sud-Ouest de Saskatoon comptent une forte proportion de jeunes ménages ayant un faible revenu. Des études menées par cet organisme et la SCHL indiquent que les jeunes à revenu peu élevé sont généralement très mobiles. Or une grande mobilité se traduit par de hauts taux d'inoccupation moyens des ensembles situés dans les zones où les jeunes sont majoritaires.

Le taux d'inoccupation moyen le plus bas a été enregistré dans la zone d'enquête Nord de Saskatoon. D'une année sur l'autre, il est descendu de 3,8 à 0,2 %. Ces données, à l'instar de celles obtenues dans le secteur Ouest, contrastent avec les chiffres de 2004. Les résultats de nos recherches donnent à penser que la zone Nord a accueilli des personnes provenant d'autres quartiers et de l'extérieur de la ville.

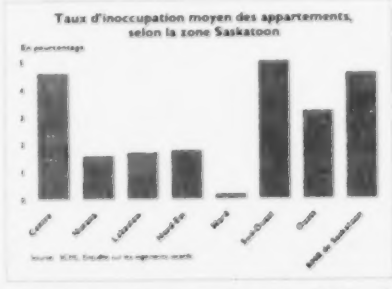
La zone Ouest de Saskatoon a vu son taux d'inoccupation chuter de 8,5 points de pourcentage pour s'établir à 3,2 % en moyenne. Cette baisse est en bonne partie attribuable au fait qu'un grand nombre de logements étaient en rénovation et n'ont donc pas été visés par l'Enquête car ils étaient considérés comme non disponibles. Nous prévoyons que les travaux de rénovation seront achevés au moment où l'Enquête sera menée l'an prochain et que les immeubles réintégreront le champ d'observation.

Toujours dans la zone Ouest, des logements ont été éliminés de la couverture de l'Enquête après leur conversion en copropriétés. Comme nous l'avons mentionné auparavant, ces logements convertis peuvent malgré tout être donnés en location. Les résultats de recherches révèlent que des copropriétés sont parfois achetées par des investisseurs qui les mettent sur le marché locatif; celles-ci ne sont toutefois pas intégrées à l'univers de l'Enquête.

Dans la zone centrale (centre-ville) de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen a considérablement augmenté. Toutes les catégories, à l'exception de celle des appartements de une chambre, ont été touchées. L'offre de logements pour aînés (logements-services locatifs et copropriétés) s'est développée au cours des trois dernières années. De toute évidence, ces logements ont attiré des aînés, ce qui s'est fait au détriment du parc locatif existant.

Repli du nombre de logements disponibles

Comme en 2004, les propriétaires-bailleurs devaient répondre à des questions sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. À Saskatoon, les données indiquent que le taux de disponibilité se situait à 6,7 % en octobre 2005, soit à près de 2 points de



pourcentage de moins qu'un an plus tôt et à plus de 2 points de pourcentage au-delà du taux d'inoccupation de 2005.

Loyers moyens : des légères augmentations ou des diminutions

À Saskatoon, les propriétaires-bailleurs et les locataires ont constaté que les loyers moyens ont peu changé cette année. Même si les taux d'inoccupation moyens ont régressé par rapport aux hauts niveaux de 2004, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles n'ont pas osé exiger des augmentations suffisantes pour compenser la progression des coûts d'exploitation et d'entretien. Le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre s'élève maintenant à 477 $, en hausse de 5 $ en regard de celui relevé en 2004, tandis que celui des appartements de deux chambres est monté de 4 $ pour atteindre 584 $.

Dans la catégorie des logements de une chambre, le loyer moyen le plus élevé, 489 $, a été enregistré dans la zone d'enquête Sud-Est de Saskatoon. La zone Nord-Est a affiché un loyer moyen légèrement inférieur, à savoir 488 $ par mois. Ces deux secteurs font l'objet d'une forte demande des étudiants qui souhaitent vivre près de l'université. Comme les logements sont de construction récente dans le Sud-Est, les propriétaires peuvent exiger des loyers plus élevés. Un loyer moyen relativement haut (487 $) dans cette catégorie de logements est observé dans la zone Nord. Cette dernière profite de la proximité de nombreuses entreprises de fabrication.

Le loyer moyen des appartements de une chambre situés dans la zone Sud-Ouest a diminué quelque peu, passant de 380 à 378 $ par mois. Une grande proportion des logements locatifs de ces quartiers ont été achevés durant la période de 1970 à 1979. Les coûts d'entretien et d'exploitation d'immeubles de cet âge doivent être relativement élevés, et pourtant le revenu des ménages est bas. Puisque le revenu des locataires est faible, les propriétaires peuvent difficilement exiger les augmentations de loyer importantes qui seraient nécessaires pour entretenir ces ensembles, compte tenu de la montée des coûts d'exploitation et d'entretien. Par conséquent, la détérioration des propriétés peut contribuer aux hausses du taux d'inoccupation et aux baisses du revenu brut.

Dans la catégorie des logements de deux chambres, le loyer moyen le plus élevé a été observé dans le centre (677 $ par mois). Dans ce secteur, on retrouve beaucoup de tours de béton, qui sont populaires auprès des aînés et des personnes qui travaillent aux deux hôpitaux et aux nombreux bureaux du centre-ville.

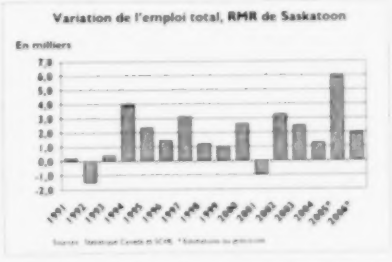
Les questions supplémentaires posées aux propriétaires et aux gestionnaires d'immeubles de Saskatoon ont permis d'apprendre que, dans près de 9 % des immeubles visés par l'Enquête, on utilise une certaine forme de stimulant pour attirer de nouveaux locataires et garder les locataires existants. Il s'agit d'un recul en regard des 13 % enregistrés l'an dernier. La robustesse de l'économie de Saskatoon en est peut-être à l'origine. On a plus souvent recours aux mesures incitatives dans les zones d'enquête Ouest et Sud-Ouest. Nous prévoyons que l'offre de telles mesures s'affaiblira encore lorsque la demande de logements locatifs se stabilisera.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation moyen montera à 5 % en 2006

D'après les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen s'élèvera à 5,0 % en 2006. Un certain nombre de facteurs contradictoires doivent être considérés afin de connaître l'évolution des taux d'inoccupation moyens en 2006.

Comme elle favorise l'immigration, l'expansion de l'emploi stimule la formation de ménages. De façon générale, les immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée dans la province. L'emploi dans la RMR a affiché l'un des taux de croissance parmi les plus élevés jamais enregistrés. Selon nos prévisions, le nombre moyen de personnes occupées atteindra 129 400 en 2005. En 2006, la progression sera plus modeste (bien qu'encore solide) : 2 600 personnes occupées de plus seront signalées. Les répercussions positives de la croissance de l'emploi en 2005 se feront sentir l'an prochain. En outre, l'emploi se développera de nouveau en



2006, ce qui favorisera l'immigration de ménages locataires.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. La légère majoration des taux hypothécaires et la montée du prix des habitations neuves et existantes feront en sorte que certains locataires n'accéderont pas à la propriété, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs.

Le redressement des taux hypothécaires et des prix ne réussira pas à neutraliser complètement le mouvement continu d'accession à la propriété chez les locataires. La remise sur le marché de logements actuellement en rénovation exercera également une certaine pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Dans la zone Sud-Ouest, les taux d'inoccupation se maintiennent depuis longtemps à de hauts niveaux, et les propriétés actuellement réhabilitées pourront être offertes en location au moment où sera menée l'Enquête l'année prochaine, ce qui contribuera aussi à la montée du taux d'inoccupation moyen.

L'offre abondante limitera la progression des loyers

La concurrence découlant de l'offre abondante de propriétés à louer et de la disponibilité de logements de revente relativement peu dispendieux limitera le potentiel d'augmentation des loyers en 2005. Les coûts d'exploitation et d'entretien progressent pour tous les types de logements locatifs, mais les possibilités de hausses de loyers, et l'ampleur de ces hausses, seront fonction du revenu des ménages de la zone de la ville où est située la propriété.

Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs

L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006. Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs car ils leur permettront de restructurer leurs ensembles sur le plan financier, d'acheter de nouveaux immeubles et de rénover leurs collectifs d'habitation existants afin d'en améliorer la qualité marchande.

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

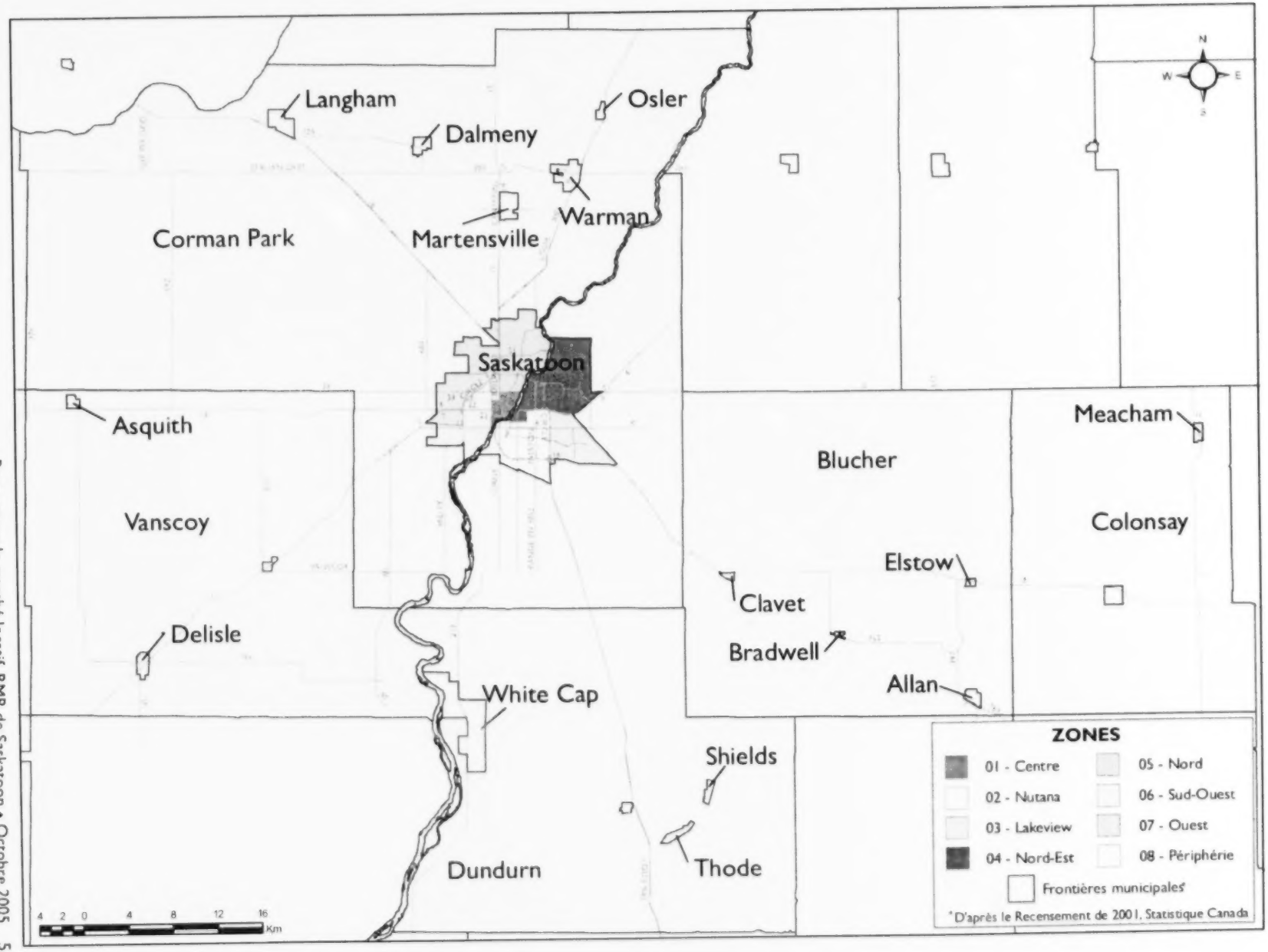
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] *Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.*


Langham
Osler
Dalmeny
Warman
Martensville
Corman Park
Saskatoon
Asquith
Meacham
Blucher
Vanscoy
Colonsay
Elstow
Clavet
Delisle
Bradwell
White Cap
Allan
Shields
Dundurn
Thode
N
W
E
S
4 2 0 4 8 12 16
Km
ZONES
01 - Centre
02 - Nutana
03 - Lakeview
04 - Nord-Est
05 - Nord
06 - Sud-Ouest
07 - Ouest
08 - Périphérie
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SASKATOON	
Zone 1	**Centre** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 007.00, 008.00, 015.00, 016.00.
Zone 2	**Nutana** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 001.00, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 009.00, 010.00, 011.01, 011.02, 011.03.
Zone 3	**Lakeview** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 012.01, 012.02, 012.03, 012.04, 012.05.
Zone 4	**Nord-Est** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 013.01, 013.02, 013.03, 013.04, 014.00.
Zone 5	**Nord** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 020.00, 021.01, 021.02, 021.03, 021.04, 021.05, 022.00.
Zone 6	**Sud-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 005.00, 006.01, 006.02, 017.00, 019.00.
Zone 7	**Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 006.03, 006.04, 018.01, 018.02, 018.03, 018.04, 018.05.
Zones 1-7	**Ville de Saskatoon**
Zone 8	**Périphérie** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 100.00, 101.00, 102.01, 102.02, 103.00, 104.00, 105.00, 110.00.
Zones 1-8	**RMR de Saskatoon**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	4,8	6,3	2,5	2,2	2,4	5,4	2,3	44,4	2,6	4,6
Zone 2 - Nutana	3,7	1,3	3,0	1,7	2,3	1,4	0,0	**	2,7	1,6
Zone 3 - Lakeview	3,4	0,0	2,8	0,6	2,9	2,3	0,7	0,0	2,7	1,7
Zone 4 - Nord-Est	1,3	1,2	1,9	1,0	3,0	2,4	8,3	0,0	2,7	1,8
Zone 5 - Nord	0,0	0,0	2,1	0,4	5,2	0,1	0,0	0,0	3,8	0,2
Zone 6 - Sud-Ouest	26,4	23,8	15,0	16,0	23,4	22,3	21,2	15,1	20,3	19,4
Zone 7 - Ouest	16,7	0,0	10,3	1,5	12,6	3,9	9,5	3,8	11,7	3,2
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,4	8,2	6,3	4,6
Zone 8 - Périphérie	**	**	5,3	0,0	8,0	2,0	0,0	4,3	5,4	2,2
Saskatoon (RMR)	**5,6**	**4,4**	**4,8**	**3,3**	**7,2**	**5,3**	**9,2**	**8,1**	**6,3**	**4,6**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	373	377	517	521	673	677	710	**
Zone 2 - Nutana	365	366	467	475	593	600	748	**
Zone 3 - Lakeview	376	376	483	489	595	599	695	698
Zone 4 - Nord-Est	397	394	488	488	645	646	**	773
Zone 5 - Nord	411	429	483	487	577	575	630	656
Zone 6 - Sud-Ouest	315	312	380	378	459	455	536	525
Zone 7 - Ouest	396	403	469	475	545	552	595	603
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	372	374	472	478	582	585	630	630
Zone 8 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	**	**
Saskatoon (RMR)	**372**	**374**	**472**	**477**	**580**	**584**	**628**	**629**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	17	268	30	1 339	57	1 050	20	45	124	2 702
Zone 2 - Nutana	3	244	31	1 805	24	1 672	**	**	60	3 791
Zone 3 - Lakeview	0	28	3	499	33	1 407	0	145	36	2 079
Zone 4 - Nord-Est	1	84	5	478	18	740	0	44	24	1 346
Zone 5 - Nord	0	23	2	504	1	734	0	17	3	1 278
Zone 6 - Sud-Ouest	10	42	111	695	240	1 076	32	212	393	2 025
Zone 7 - Ouest	0	22	7	462	44	1 133	9	240	60	1 857
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	31	711	189	5 782	417	7 812	63	773	700	15 078
Zone 8 - Périphérie	**	**	0	19	1	50	1	23	2	93
Saskatoon (RMR)	**31**	**712**	**189**	**5 801**	**418**	**7 862**	**64**	**796**	**702**	**15 171**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'echantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	6,8	8,6	4,7	4,6	4,2	7,6	7,0	46,7	4,8	6,9
Zone 2 - Nutana	6,9	4,0	4,6	3,6	4,5	3,9	1,3	**	4,6	3,8
Zone 3 - Lakeview	6,9	3,6	4,7	2,4	5,5	4,3	4,6	0,0	5,3	3,5
Zone 4 - Nord-Est	1,3	1,2	2,9	1,7	4,3	4,5	10,4	0,0	3,9	3,1
Zone 5 - Nord	8,0	0,0	4,4	2,6	8,3	2,5	5,9	23,5	6,8	2,7
Zone 6 - Sud-Ouest	33,4	31,0	16,5	18,0	25,9	24,2	22,2	17,5	22,4	21,5
Zone 7 - Ouest	20,0	9,1	13,9	4,1	14,6	5,6	11,9	5,8	14,1	5,3
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	8,5	7,0	6,7	5,3	9,5	7,4	11,8	10,2	8,5	6,7
Zone 8 - Périphérie	**	**	5,3	15,8	8,0	12,0	13,0	8,7	8,6	11,8
Saskatoon (RMR)	**8,5**	**7,0**	**6,7**	**5,3**	**9,5**	**7,4**	**11,8**	**10,1**	**8,5**	**6,7**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
Avant 1940	**	**	5,7	4,5	3,2	2,5	**	**	5,9	4,9
1940 à 1959	3,2	4,9	2,5	2,9	9,9	7,3	10,9	12,3	4,8	4,8
1960 à 1974	5,1	3,3	4,1	3,5	5,5	4,5	12,0	2,0	4,9	3,9
1975 à 1989	5,6	4,0	5,6	2,9	8,5	5,6	8,6	9,2	7,6	5,0
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0	3,4	0,0	1,6	9,5	0,0	1,6	1,9
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	0,0	5,9	0,0	8,0	**	**	0,0	7,7
Tous les immeubles	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)								
Avant 1940	**	**	455	472	538	572	**	**
1940 à 1959	353	358	415	420	544	545	742	752
1960 à 1974	367	368	462	470	585	594	700	**
1975 à 1989	402	403	482	485	569	569	614	611
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	634	635	748	741	**	**
Tous les immeubles	372	374	472	477	580	584	628	629

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
3 à 5 unités	6,7	0,0	3,5	5,6	7,3	3,4	5,7	6,7	5,4	4,8
6 à 19 unités	6,9	5,7	4,6	4,4	8,9	5,9	5,8	9,6	6,6	5,3
20 à 49 unités	6,2	5,4	6,3	3,5	9,2	6,0	9,8	6,9	8,2	5,3
50 à 99 unités	2,9	0,0	3,6	0,2	2,2	3,4	13,3	13,3	3,3	2,5
100 unités et +	**	**	1,0	2,1	0,4	3,8	**	**	0,6	3,0
Tous les immeubles	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	406	418	550	554	632	657
6 à 19 unités	346	348	428	437	530	536	642	636
20 à 49 unités	377	379	458	462	552	551	608	603
50 à 99 unités	406	403	534	533	653	660	660	677
100 unités et +	**	**	625	628	751	760	**	**
Tous les immeubles	372	374	472	477	580	584	628	629

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saskatoon

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	2,6	5,2	5,0	5,6	3,1	3,3	1,6	7,9	1,0	3,1
Zone 2 - Nutana	5,0	4,2	3,2	2,4	2,8	0,6	1,4	1,3	**	**
Zone 3 - Lakeview	**	**	3,5	1,1	2,5	1,6	3,3	0,6	**	**
Zone 4 - Nord-Est	1,5	3,1	2,7	0,9	4,0	1,4	1,5	3,0	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5 - Nord	16,0	0,0	0,9	0,5	4,5	0,2	2,5	0,0	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Sud-Ouest	9,8	10,7	20,3	20,2	20,8	19,4	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Ouest	**	**	13,2	4,4	12,3	3,8	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	5,3	4,9	6,6	5,3	8,2	5,3	3,3	2,5	0,6	3,0
Zone 8 - Périphérie	6,9	3,4	5,0	2,5	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saskatoon (RMR)	**5,4**	**4,8**	**6,6**	**5,3**	**8,2**	**5,3**	**3,3**	**2,5**	**0,6**	**3,0**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Saskatoon

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
Moins de 500 $	5,9	4,5	5,7	4,1	16,4	17,1	**	**	8,4	7,4
500 à 549 $	**	**	4,9	1,5	11,1	3,5	24,0	11,7	9,7	3,3
550 à 599 $	**	a.l.e.	1,9	1,2	3,6	2,2	14,8	16,8	3,9	2,8
600 à 649 $	**	a.l.e.	**	**	5,3	1,4	2,8	10,2	4,6	2,5
650 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,0	1,1	4,0	**	1,7	1,4
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,8	3,2	2,3	1,1	1,0	2,6
Toutes les fourchettes	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	14,8	0,0	12,5	**	11,6	0,0
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	4,1	0,6	6,8	0,0	5,3	0,3
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	20,0	7,5	**	9,1	5,7
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	3,7	7,4	9,3	5,3	6,5	2,6	7,5	3,9
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	9,4	10,9	**	0,0	8,2	9,1
Saskatoon (RMR)	**	**	**3,7**	**7,4**	**9,3**	**6,3**	**6,4**	**2,6**	**7,6**	**4,3**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	674	676	773	777
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	456	441	595	619	673	695
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	516	520	**	672
Saskatoon (RMR)	**	**	**456**	**441**	**582**	**601**	**671**	**694**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	24	**	**	0	35
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	1	171	0	161	1	340
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	60	0	70
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3	15	**	**	7	123
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	2	27	16	300	13	491	32	820
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	7	64	0	13	7	77
Saskatoon (RMR)	**	**	2	27	23	364	13	504	39	897

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	0,0
Zone 2 - Nutana	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,3	s.o.	2,5	s.o.	4,1
Zone 3 - Lakeview	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**
Zone 4 - Nord-Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,3	s.o.	2,9
Zone 5 - Nord	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 6 - Sud-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	20,0	s.o.	**	s.o.	8,9
Zone 7 - Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	s.o.	**	s.o.	11,1	s.o.	8,0	s.o.	5,1	s.o.	6,5
Zone 8 - Périphérie	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	15,6	s.o.	0,0	s.o.	13,0
Saskatoon (RMR)	s.o.	**	s.o.	11,1	s.o.	9,3	s.o.	5,0	s.o.	7,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Saskatoon, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, sans être exhaustifs, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.